



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, dos de febrero de dos mil veintidós.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente 0819/2020 que en la vía civil de JUICIO ÚNICO promueve ***** en contra de ***** la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que:

"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción". Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues señala que es juez competente el del domicilio

del demandado si se trata del ejercicio de acciones personales, hipótesis normativa que se da en el caso a estudio al ejercitarse la acción personal de Terminación de Copropiedad respecto de un inmueble. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. Se determina que la vía Civil de juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido se ejercita la acción personal de Terminación de Copropiedad respecto de un inmueble y por cuanto a la misma el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por los accionantes y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. La demanda es presentada por ***** por su propio derecho en contra de *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "A) La disolución, cesación y terminación de la copropiedad que tengo con el aquí demandado respecto del bien inmueble ubicado en la calle ***** , número ***, lote ***, de la manzana ***** , del fraccionamiento ***** , de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de terreno de NOVENTA PUNTO CERO METROS



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

CUADRADOS, con las siguientes medidas y colindancias: AL NOTESTE, mide seis metros y linda con calle *****. AL NOROESTE, mide quince metros y linda con el lote número uno. AL SURESTE, mide quince metros y linda con el lote número tres. AL SUROESTE, mide seis metros y linda con los lotes número siete y ocho. **B)** Para que le sea notificado al demandado *****, si es su deseo hacer uso del derecho del tanto previsto por el artículo 963 del Código Civil vigente en el Estado, o de lo contrario como consecuencia de la disolución, cesación y terminación de la copropiedad, se ordene la enajenación legal del inmueble por medio de remate en pública subasta, y por tanto se reparta su precio entre el demandado y la de la voz en proporción a nuestros derechos de propiedad, esto es, a razón del cincuenta por ciento cada uno; **C)** Finalmente para que se condene al demandado al pago a mi favor de los gastos y costas que el presente juicio origine, lo anterior con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.". Acción prevista por los artículos 952 y 988 del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia únicamente por cuanto al pago de los gastos y costas, señalando que es a su contraria a quien debe condenársele a cubrir dicha prestación; además su interés en adquirir el cien por ciento del inmueble objeto de la acción.

V. Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: "**El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo de sus excepciones**"; en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como

fundatorios de la acción y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de ******, quien en audiencia de fecha tres de septiembre de dos mil veintiuno, fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto, que tanto la articulante como el demandado celebraron en su calidad de compradores el contrato base de la acción; confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según se desprende de los artículos 339 y 352 del Ordenamiento legal invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.*

La **CONFESIONAL** a cargo de ******, misma que se desahogó en audiencia de fecha tres de septiembre de dos mil veintiuno, quien al desahogar aquellas que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptó como cierto que el inmueble objeto de la acción lo adquirió el articulante mediante un crédito que le otorgó el*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Instituto de Vivienda; confesional a la cual se le otorga pleno valor de conformidad con lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

No pasa desapercibido que la absolvente también aceptó como cierto, que por el tiempo que ha estado sola la vivienda, la han destruido al robarle puertas, ventanas, protecciones, cable de la luz, tinaco, tubería y dejándola totalmente desmantelada; más esto se desestima de conformidad con lo que establecen los artículos 234, 251 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por no referirse a hechos controvertidos y que en todo caso se reflejará en cuanto al valor del inmueble.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, relativa a las fotografías que se acompañaron a la contestación de demanda y vistas de la foja treinta y uno a la cuarenta de esta causa, a las cuales no se les concede valor alguno de conformidad con lo que dispone el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, primeramente porque no se refieren a hechos controvertidos y segundo porque no contiene la certificación que acredite que corresponde al inmueble objeto de la acción y como lo exige el precepto legal invocado.

De ambas partes las siguientes pruebas:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en el testimonio notarial que se acompañó a la demanda y obra de la foja siete a la doce de esta

causa, que por referirse a la escritura pública número *****del volumen *****de fecha ***** , tiene alcance probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental en la cual se consigna el contrato de compraventa que en la fecha indicada celebraron de una parte el ***** en calidad de vendedor, y de la otra parte ***** y ***** con el carácter de compradores, respecto del inmueble identificado como pie de casa de interés social, ubicado en el lote *** de la manzana ***** , del fraccionamiento ***** , de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de noventa metros cuadrados, y de los cuales tiene una superficie construida veintiún metros con setenta decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, mide seis metros y linda con la Calle *****; AL NOROESTE, mide quince metros y linda con el lote número ***; AL SURESTE, mide quince metros y linda con el lote número ****; AL SUROESTE, mide seis metros y linda con lotes número *****.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por ésta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

misma que resulta favorable a ambas partes, en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

No pasa desapercibido que en relación a esta probanza, el demandado invoca la **CONFESIONAL EXPRESA** de su contraria que emana de la misma, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a lo señalado por el oferente al anunciar la confesional en análisis, la misma se desestima porque no encuadra dentro del concepto que se ha vertido en líneas que anteceden y de conformidad con lo que disponen las normas adjetivas supracitadas, así como el artículo 333 del ordenamiento legal invocado.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a ambas partes, esencialmente la humana que deriva de lo dispuesto por el artículo 405 fracción III del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes, al establecer:

“**ARTÍCULO 405.**- La autorización de las subdivisiones de predios urbanos, deberá apegarse a los siguientes criterios: [...] **III.**- En ningún caso, para uso

habitacional, el frente será menor de 5 metros y la superficie menor de 75 metros cuadrados, siempre y cuando se encuentre dentro de una zona clasificada por el programa aplicable como de tipo popular o de interés social; en el caso de otros tipos deberá de apegarse al lote tipo de la zona o fraccionamiento; [...]

Precepto del cual se desprende, que si el inmueble objeto de la acción mide seis metros de frete y tiene una superficie de noventa metros cuadrados, luego entonces surge presunción grave de que no admite cómoda división; presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código Procesal Civil vigente del Estado.

VI.- En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados y por lo precisado en cada uno de ellos, ha lugar a establecer que la parte actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción y sin que el demandado invocara excepción alguna tendente a desvirtuarlos, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales:

VI. En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba ofertados por las partes, ha lugar a establecer que la actora ***** acredita los elementos de procedibilidad de su acción que exigen los artículos 951, 952 y 953¹ del Código Civil vigente del Estado, para que proceda la terminación de la copropiedad y que son los siguientes: a) La existencia de la

¹ Artículo 951.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

Artículo 952.- Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

Artículo 953.- Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

copropiedad; b) la voluntad de uno de los copropietarios en que se dé por concluida la misma; c) que no admite cómoda división el inmueble objeto de copropiedad.

En cuanto al primer elemento queda plenamente demostrado con el instrumento notarial que obra de la foja siete a la doce de este asunto, en el que se consigna el contrato de compraventa por el cual el demandado ***** y la actora ***** adquirieron el inmueble identificado como pie de casa de interés social, ubicado en el lote *** de la manzana *****, del fraccionamiento *****, de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de noventa metros cuadrados, y de los cuales tiene una superficie construida veintiún metros con setenta decímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, mide seis metros y linda con la Calle *****; AL NOROESTE, mide quince metros y linda con el lote número ***; AL SURESTE, mide quince metros y linda con el lote número ****; AL SUROESTE, mide seis metros y linda con lotes número *****, consecuentemente existe copropiedad por cuanto a dicho inmueble, de conformidad con lo que establece el artículo 951 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En relación al segundo de los elementos, se configura con el escrito inicial de demanda, en donde la parte accionante solicita la terminación de la copropiedad señalada en el apartado anterior, dándose la hipótesis a que se refiere el artículo 952 del Código Civil vigente del Estado.

Y por cuanto a que el inmueble objeto de la acción no admite cómoda división, queda demostrado con la documental pública en la que se consigna en el contrato de compraventa objeto del inmueble adquirido en copropiedad en donde se especifica que tiene una superficie de noventa metros cuadrados, un frente de seis metros y que en razón de esto no admite cómoda división en apego a lo previsto por el artículo 405 fracción III del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda.

Dado lo anterior, se declara la terminación de la copropiedad del inmueble identificado como pie de casa de interés social, ubicado en el lote *** de la manzana *****, del fraccionamiento *****, de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de noventa metros cuadrados, de las medidas y colindancias que se han descrito en apartado anterior, por lo que al no admitir cómoda división y una vez que cause ejecutoria esta sentencia, procédase a su venta en términos de los artículos 953 y 988 del Código Civil vigente del Estado, desde luego previo avalúo mediante juicio de peritos.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

En cuanto a los gastos y costas, se atiende a lo que dispone el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual señala la parte que pierde no será condenada a costas si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, y además, limitó su actuación, en el desarrollo del proceso, a lo estrictamente indispensable para ser posible la definitiva resolución del negocio, entendiéndose que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por autoridad judicial, y en el caso que ahora nos ocupa, la terminación de la copropiedad era necesario que la determinara una autoridad, además, la parte demandada limitó su actuar a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio, pues incluso se manifestó conforme con lo reclamado por la parte actora, razón por la cual no se hace especial condena por tal concepto.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 2º, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 86, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Es procedente la vía de juicio único civil elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer y en la cual se demostró la procedencia de la acción ejercitada.

TERCERO.- Se declara terminada la copropiedad que detentan ***** Y ***** , respecto del inmueble identificado como pie de casa de interés social, ubicado en el lote *** de la manzana ***** del fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de noventa metros cuadrados, de las medidas y colindancias que se describen en el último considerando de esta sentencia.

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, procédase a la venta del inmueble descrito en el resolutivo al haberse acreditado que no admite cómoda división y lo que se hará previo avalúo de peritos.

QUINTO.- No se hace especial condena por el concepto de gastos y costas del presente por las razones asentadas en el último considerando de esta sentencia.

SEXTO.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado, Licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos, Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza.- Doy fe.-

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **tres de febrero del dos mil veintidós**. Conste.-

L'APM/megc*

La Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO, en su carácter de Secretaria de Acuerdo, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0819/2020 dictada en dos de febrero de dos mil veintidós por el JUEZ SEGUNDO CIVIL, conste de SIETE fojas útiles, seis fojas por ambos lados. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones

Públicas, se suprimió: El nombre de las partes, los datos de identificación del inmueble, los nombres de terceros, los datos de identificación de instrumentos notariales, así como el nombre de los notarios, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL